

Протокол

№

гр. София, 21.05.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в
публично заседание на 21.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора Стоянова, като разгледа дело номер **1931** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК, вр. чл.144 АПК на именното повикване в 10.30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „ЛТТ 91“ ООД – редовно уведомен от предходното съдебно заседание чрез адв. К., се представлява от адв. К., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно уведомен от предходното съдебно заседание чрез юрк. И., се представлява от юрк. И. с представено пълномощно по делото и юрк. Л., с пълномощно от днес.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

Вещото лице А. А. – се явява.

ДОКЛАДВА молба от ответника от 15.4.2025г. с приложения, становище от процесуалния представител на жалбоподателя от 15.05.25г. с приложения.

ДОКЛАДВА постъпило в срока по чл. 27 ал. 3 ЗОС заключение по съдебно-оценителна експертиза.

СТРАНИТЕ/поотделно/– Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ като взе предвид становището на страните и предвид липсата на процесуална пречка за даване ход на делото

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Адв. К. – Да се приемат приложенията към молба от 15.4.2025г. доказателства, както и доказателствата към нашето становище от 15.5.25г. Да се изслуша вещото лице.

Юрк. И./юрк. Л. – Да се приемат представените доказателства. Да се изслуша вещото лице.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА приложенията към писмото на СО от 15.4.2025г. и приложенията към становището на жалбоподателя от 15.5.2025г.

ПРИСТЪПИ към изслушване на СОЕ.

СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице.

А. Ж. А. 55 г., неосъждан, без дела и родство със страните.

Вещото лице предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ разпитано каза: Представила съм заключение в срок, което поддържам.

На процесуалния представител на жалбоподателя относно въпрос на л. 8 – нотариален акт 9, том 88.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Направила съм изчисленията в два варианта. В първи вариант този аналог е включен, с оглед, че след одобряване на ПУП, касаещ този пазарен аналог е одобрен действащия ОУП, съгласно който там е предвидена друга устройствена зона, в която не е допустимо застрояване. Изложила съм съображения в тази връзка.

Вторият вариант е с изключен този пазарен аналог. Към настоящия момент този ПУП противоречи на ОУП и не може да се приложи в този му вариант, и затова съм го дала в този му вид.

На въпрос на процесуалния представител на жалбоподателя – относно извършените подобрения в имота – л. 14 от експертизата.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – има приложен протокол образец 2, който съм свалила от сайта на НАГ, където има ситуация на строителната площадка и тя е дадена по границите на УПИ. - т.е. този имот е извън границите на УПИ и това временно строителство, което съм описала – за тях няма документи за законно изграждане. Тези неща са вътре в отчуждавания имот.

Адв. К. – нямам повече въпроси към вещото лице. Моля да бъде допусната допълнителна задача към експертизата - предвид депозираната ни молба от 15.5.25г. вещо лице да направи съответните изчисления отново, като изключи пазарния аналог, материализиран в Нотариален акт за замяна №12 от 29.07.204г. - този нотариален акт, посочен в становището ни от 15.5.2025г. е взет предвид в депозираното заключение, но ние искаме да се преизчисли, като се изключи този акт.

Поддържаеме твърдение, че посоченото от вещото лице временно строителство са отразени в Плана за безопасност на строителната площадка и се одобрява от СО. Моля на вещо лице да бъде поставена допълнителна задача относно стойността на демонтажа на тези поставяеми обекти – считаме, че с оглед плана за безопасност на строителната площадка, който е одобрен от СО - са законно поставени там и моля да ни дадете възможност да го представим.

Юрк. Л. – представям Инвестиционен проект, част ПБЗ на жилищната сграда, ведно с протокол за откриване на строителна площадка, с копие за страната, същият е заверен. От инвестиционния проект т 1.5 на л.5 от днес представения инвестиционен проект за ПБЗ се установява, че строителната ограда се поставя по всички граници на УПИ, а не извън рамките на него в съседните имоти. Установява се, че това не е временна ограда, а това е елемент от ПБЗ във връзка с безопасността на строежа и работниците.

По отношение искането за допълване на експертизата с премахване на един нотариален акт за замяна – считам искането за неоснователно, тъй като считам, че настоящия съдебен състав е компетентен математически да изчисли, ако се приеме, че това е негоден аналог.

Представям за сведение на съда решение по дело 1930/25г., касаещ почти идентичен случай; както и решение на настоящия съдебен състав по друго дело №1547/22г., съдържащ доводи относно свързаността на лицата. Считам искането за неоснователно.

На въпрос на юрк. Л.:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – когато ПУП противоречи на ОУП се спира действието на ПУП.

На въпрос на юрк.Л.:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – оградата е елемент от ПБЗ.

На въпрос на юрк. Л.:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – оградата е по границите на УПИ, така е посочено в ситуацията. На л. 2 от протокола, приложен към Инвестиционния проект – отгоре е посочено, че това е ситуация на площадката и на тази ситуация, както е посочено - тя е по границите на УПИ, т.е. не е посочено да има ограда в процесния имот, предмет на отчуждаване. Процесният имот е извън границата на въпросното УПИ. Нямам никакви документи, които да удостоверяват, че тази ограда тук на това място е законно поставена и по отношение на фургоните също, нито по отношение на крана, както и се съмнявам предвид това, че протокол образец 2 е от 23-та година и ПБЗ е одобрено преди да влезе в сила ПУП – последния с изменението на метрото, но един ПУП е в процедура – много ме съмнява дали въобще така да е одобрен, да бъде поставено временно строителство и кран.

На въпрос на юрк. Л.:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – на място посетих имота. Оградата е закрепена за терена, не съм установила да има преместваеми фундаменти, на колове, към които са закачени ламаринените пана.

Юрк. Л. – нямам повече въпроси. Считаю, че вещото лице е изготвило правилно и обосновано заключение, както и се е съобразила с предоставената и налична документация, както и съобразена с представените от мен днес документи.

Правя възражение по допускането на допълнителна експертиза.

Адв. К. – по отношение на възражението и представената съдебна практика - в нашето становище сме изразили съображения относно правното ни твърдение, че в договора за замяна няма уговорени между страните индивидуални цени на отделни имоти, а уговорени са цени на имуществените комплекси. Единия замяняван дял представлява жилищна сграда с прилежащи части – това е от едната страна на замяната. От другата страна на замяната са множество имоти, като само 10 от тях са взети като аналози от СО. С най-голяма стойност е имот, който не може да послужи като аналог. В самата замяна страните са посочили, че определят стойност на отделните имоти за нуждите на тази замяна. В тази връзка ние поддържаме твърдение, че всички имоти в дял втори от замяната в своята съвкупност, а не поотделно представляват цената на дял първи по замяната, поради което държим на допълнителната задача този аналог да бъде изключен от заключението на вещото лице.

Относно представения днес инвестиционен проект и ПБЗ - самото одобряване на ПБЗ говори за правно основание, на което са поставени преместваемите обекти. Въпросът ни е относно стойността на демонтажа на тези обекти, с оглед справедливото парично обезщетение.

Юрк. Л. – по отношение на замяната – замяната е изрично посочена в § 1 т. 2 ДР ЗОС- сделка която следва да служи като пазарен аналог. Както и – това не е покупко-продажба, а е замяна и вещото лице е посочило цени за замяна. И на трето място - волята на страните е обективирана в акт по смисъла на ЗОС.

Вещото лице посочи, че те не са изградени в рамките на УПИ, както и че не са изградени, както е в инвестиционния проект - за демонтаж на ограда с фундамент и се води преместваем обект - какъв демонтаж ще има. Опитват се за пореден път да поощряваме едно незаконно строителство.

Юрк. И. - става въпрос за ограда по ПБЗ и същата следва да бъде отстранена след завършване на строежа, а това, че е изградена извън допустимото и законно разрешеното – е друг въпрос.

Адв. К. – в представеното от ответника днес има изградени битови помещения офиси, които са вътре в обекта - дали са изпълнени незаконно вещо лице да каже.

По отношение на замяната нашите съображения са ясни.

По отношение на съдебната практика, заявявам, че има съдебен състав приключил разглеждането на подобен спор по това отчуждаване и мотивите му са в обратната посока, защо тази земя не следва да се използва като пазарен аналог.

Юрк. Л. – този акт е по дело № 1662/25г. на 48 състав. В първото си решение по дело №1661/25г. съдът приема за годен аналог оспорването, че има свързани лица и че е по-ниска от данъчната оценка, а по дело №1662 нищо не пише за тези аналози и в момента сме поискали поправка на това съдебно решение във връзка с мотивите изложени в предходното. Няма друг съдебен състав, който да не приема тази сделка, освен посочения.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА днес представения Инвестиционен проект.

СЪДЪТ счита, че депозираното по делото заключение е достатъчно пълно и ясно, поради което не се налага възлагане на допълнително такова по арг от чл. 201 ГПК вр с чл. 144 АПК. Също така въпросът - дали да бъде изключен посочения в становище на жалбоподателя Нотариален акт за замяна №12 от 29.07.2024г. касае съществуването на спора и при преценка дали ще бъде кредитиран или не съдът може сам да извърши изчисленията, като го изключи от аналозите при определяне на обезщетението. Не е необходимо и да бъде изчислявана сумата, която би струвал демонтажа, като подробни съображения за това ще изложи в крайния съдебен акт.

Водим от горното **СЪДЪТ**

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ без уважение искането на жалбоподателя за възлагане на допълнително заключение по **СТОЕ**.

ПРИЕМА заключението на вещото лице. Да се изплати възнаграждение от внесения депозит на вещото лице в размер на 800лв.

ИЗДАДЕ се **РКО**.

СТРАНИТЕ/поотделно/- Няма да сочим други доказателства и нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ предвид липсата на доказателствени искания от страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

Адв. К. – Моля да уважите жалбата, както е предявена. Съображения ще развия в писмена защита. Моля да увеличите обезщетението. Претендирам разноски. Представям списък, ведно с договор и доказателства за плащането им, с копие за ответната страна.

Юрк. Л. – Моля да отхвърлите жалбата. При условията на евентуалност да приемете вариант 1 от заключението. Подобрененията, които не са подобрения, а са елемент от ПБЗ не следва да бъдат изплащани. Моля за срок за писмена защита. Правя възражение за прекомерност,

тъй като настоящото дело не е с фактическа и правна сложност. Претендирам юрк. възнаграждение.

Юрк. И. – правя възражение, че договорът на хартия не представлява първичен счетоводен документ, какъвто е адв. кочан според българското законодателство, независимо, че има представени доказателства за превеждане на сумата.

СЪДЪТ дава възможност на страните в 3-дневен срок от днес да представят писмени бележки.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.03 ч.

СЪДИЯ:
СЕКРЕТАР: